NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2023 - 566

Haziran, 2023

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-566
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı 'Üst (İnşaat) Hakkının' 27.06.2023 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Seksen Yedi (87) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5

1. RAPOR BİLGİLERİ 6

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6

1.2 Değerlemenin Amacı 6

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7

2.4 İşin Kapsamı 7

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar 11

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler 11

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 12

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 13

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 28

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 29

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 30

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 30

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

5.1 Pazar Yaklaşımı 33

5.2 Maliyet Yaklaşımı 36

5.3 Gelir Yaklaşımı 38

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 48

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 49

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 49

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi 49

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 49

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 49

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 49

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 49

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 50

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 50

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 51

7. SONUÇ 51

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 51

7.2 Nihai Değer Takdiri 52

8. UYGUNLUK BEYANI 53

9. RAPOR EKLERİ 53

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-566 / 27.06.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
Tapu Kayıt Bilgisi	Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmaz otel olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Lefkoşa Şehir Planlama Dairesi'nde yapılan incelemelere ve imar durum yazısına göre; Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nde "Sahil Şeridi" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**2.660.130.000,00 TL** **(İkimilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzotuzbin Türk Lirası)**
%18 KDV Dahil Piyasa Değeri	**3.138.953.400,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 4041213
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibariyle başlamış olup 26.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, 27.06.2023 tarihinde Özel 2023-566 rapor numarasıyla rapor tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla 26.06.2023 tarihli pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 31.12.2021 tarihinde, Özel 2021-1802 rapor no ile **1.221.200.000,00 TL -83.175.000 Avro** değer takdir edilen rapor, 30.06.2022 tarihinde, Özel 2022-622 rapor no ile **1.651.110.000,00 TL -95.055.000 Avro** değer takdir edilen rapor ve 30.12.2022 tarihinde, Özel 2022-1213 rapor no ile **1.973.754.000,00 TL -99.010.000 Avro** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	6.000.000, TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı :	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi :	Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı :	Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye :	1.300.000.000, TL
Telefon :	0 212 371 87 00
E-Posta :	www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine KKTC Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parselde kayıtlı "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Kervansaray Mevkii, Karaoğlanoğlu, Mersin 10, Girne / Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Girne şehir merkezinden batı istikametinde Karaoğlanoğlu Caddesi üzerinde ilerlenir, bu yoldan sağa Ömer Kurt Sokak'a sapılır. Taşınmaz yaklaşık 500m. ileride konumludur. Taşınmazın yakın çevresi turizm ve konut nitelikli gelişimini sürdürmektedir. Taşınmaz Girne şehir merkezine yaklaşık 6km., Ercan Havaalanı'na yaklaşık 50km mesafede konumludur.

Koordinatlar: Enlem: 31.115623 - Boylam: 27.439023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı Bilgileri

KAZA	: GİRNE
KASABA-KÖY	: KARAOĞLANOĞLU
MEVKİİ	: KUZGUNCUK
PAFTA NO	: XII
HARİTA NO	: 10 E1 E2
PARSEL NO	: 91/5
KOÇAN NO	:HMKK94
YÜZÖLÇÜM	: 30 Dönüm, 1 Evlek, 2000 Ayak Kare (*)
NİTELİK	: HOTEL
MALİK	: K.K.T.C Maliye Bakanlığı

Üst Hakkı Tapu Kaydı Bilgileri

KİRALAYAN	: K. K. T. C. Maliye Bakanlığı, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
KİRACI	: Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.
KİRA MÜDDETİ	: 01.08.2003 tarihinden 31.07.2052 tarihine kadar 49 Yıldır.
YILLI KİRA BEDELİ	: D-294/2008 no'lu dosyada dosyalanmıştır.

Not: 1 dönüm=1337,8037800057044 m², 1 evlek= 334,4509400013988 m², 1 ayakkare=0.09290304 m²'dir. Ayrıca, 1 dönüm=4 evlek, 1 evlek=3.600 ayakkaredir. (Türkiye Alan Ölçü Birimlerine Göre Toplam 40.654,37 m²'dir.)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

KKTC Tapu ve Kadastro Daireleri'nde tapu kütüğü üzerinden tarafımızca inceleme yapılamamaktadır.

KKTC Tapu ve Kadastro Dairesi Girne Kaza Tapu Amirliği'nden tarafımızca görülen ancak tarafımıza teslim edilmeyen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi"ne ve ipotek resmi senetlerine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki bilgiler bulunmaktadır;

İpotek: Fiba Banka A.Ş. lehine 42.000.000 AVRO bedel ile 15.11.2015 tarihli ipotek tesis edilmiştir.

İpotek: Credit Europe Bank lehine 21.000.000 AVRO bedel ile 16.11.2015 tarihli ipotek tesis edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmaz son üç yıl içerisinde alım satıma konu olmamıştır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Lefkoşa şehir Planlama Dairesi'nde yapılan incelemelere ve aynı dairenin 18.11.2015 tarihli imar durum yazısına göre; değerleme konusu parsel Girne 2. Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nde "Sahil şeridi" olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır.

Girne II Bölge Kapsamlı Emirnamesi'nin 10.Maddesinin 10'uncu fıkrasının (d) bendi gereği; 14/2008 Sayılı Belediyeler (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girmesinden önce Belediye hudutları içerisinde bulunan bölgelerdeki yeterli yolu olan parsel ve/veya arazilerin suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere, kara yönünden 50 metre olan alan dışında kalan kısımlarında Sahil şeridine Turizm Planlama amaçlı gelişmeler komşu bölge kuralı olan "Kahverengi Bölge" kapsamında değerlendirilip "Girne II Bölge Kapsamlı Emirnamesi" nin 12.Maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi gereği, 2003 Oteller Tüzüğü ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak Turizm Planlama Dairesinden olumlu görüş almış turizm konaklama amaçlı gelişmeler, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 0.60/1'i, inşaat Taban Alanı Oranı'nın %20'yi, Bina Kat Sayısı'nın 4 (dört)'ü, Bina Toplam Yüksekliği'nin 15,24 metreyi (50 ayak) aşmaması koşulları ile yapılabilir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Girne Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi bir olumsuz karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kayıtlıdır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 01.08.2003 tarihi itibari ile 49 yıl müddetli kurulduğu (31.07.2052 tarihine kadar) tescil edilmiştir.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı

Madde 726- *Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.*

Madde 826- *Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.*

Madde 827- *Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.*

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Madde 828- *Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.*

Madde 829- *Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.*

Madde 830- *Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.*

3.8 <u>Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi</u>

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Girne Belediyesi'nde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi yerine geçen Girne Belediyesi Onay Belgesi, onaylı projeleri incelenmiştir.

<u>Girne Belediyesi Bina, Yol Taksimat, Bölme Ruhsatı:</u> 27.02.2004 tarihli; "Onaylanmış proje ve Şartnamelere göre, bodrum katta restoranlar, dükkanlar, soğutma depoları, havuz ve idari odalar, hotel hizmeti teknik odaları, sosyal kullanım alanları, zemin katta 50(elli) yatak odası, idari binalar, sosyal alanlar, havuz, 4(dört) adet kat ofisi, I.ci katta 70 yatak odası, 1 adet kat ofisi, II.ci katta 70 yatak odası, 4 adet kat ofisi, III.cü katta 2 kral dairesi, 48 yatak odası, 4 adet kat ofisi inşaatı" için verilmiştir.

<u>Girne Belediyesi Bina, Yol Taksimat, Bölme Ruhsatı:</u> 19.02.2008 tarihli, "Onaylanmış proje ve şartnamelere göre, Belediyemizden 27/02/2004 tarih ve 3095 no'lu ruhsat almış binanın yapım esnasında vaziyet planında gösterildiği gibi yüzme havuzu iptal edilerek yeni yüzme havuzu, Anfitiyatronun yerinin değiştirilmesi, ilave çöp odası, arıtma tesisi ve prefabrik depo yapılmak sureti ile ilgili parselde 2(iki) adet bodrum katı, zemin+I.ci+II.ci+III.cü+IV.cü katlarda 4 (dört) adet toplantı salonu, 4(dört) adet restoran, dinlenme, soyunma ve duş, tuvaletler, trafo ve jeneratör odası, su deposu ve 299 odadan (606 yatak) oluşan bir adet turistik hotel inşaatı" konuludur

<u>Girne Belediyesi Onay Belgesi (Final Approval):</u> 07.04.2008 tarihli. Söz konusu belge Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin karşılığıdır.

<u>Mimari Proje:</u> 14.01.2008 tarih ve 03/965 sayılı.

3.9 <u>Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi</u>

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim kanuna tabi değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu parsel üzerinde otel olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) veya Kuzey Kıbrıs, Akdeniz'deki Kıbrıs adasının kuzey kısmında yer alan de facto devlet. Varlığı Türkiye dışında hiçbir ülke tarafından tanınmamaktadır. Birleşmiş Milletler ve Avrupa Birliği gibi kuruluşlar ve uluslararası toplum tarafından 1974'te Türkiye'nin gerçekleştirdiği Kıbrıs Harekâtı'ndan beri Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Türkiye işgali altındaki toprağı olarak nitelendirilmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ne uluslararası toplum tarafından ekonomi, ulaşım, spor gibi alanlarda ambargolar uygulanmaktadır. Ambargolardan dolayı ekonomik olarak Türkiye'ye bağımlı hâle gelmiştir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Türkiye tarafından ekonomik, siyasi ve askeri olarak desteklenmektedir. 2001 yılından itibaren ekonomide hızlı bir büyüme yaşanmış; ancak ülke 2000'li yılların sonlarından itibaren ekonomik sıkıntılar yaşamaya başlamıştır.

Kıbrıs Harekâtı sonrasında 1976'da Kıbrıs Türk Federe Devleti kurulmuştur. 15 Kasım 1983'te Kıbrıs Türk Federe Devleti meclisi self-determinasyon hakkını kullanarak oy birliği ile aldığı bir kararla, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni ilan etmiştir. KKTC'nin kuruluş bildirgesini kurucu cumhurbaşkanı Rauf Denktaş okudu. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kurulması, Kıbrıs Cumhuriyeti, Yunanistan'ın ve pek çok devletin yanı sıra Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi'nin de tepkisini çekti. Güvenlik Konseyi, 18 Kasım'da aldığı bir kararla bağımsızlık kararını kınadı. 13 Mayıs 1984'te de Güvenlik Konseyi 550 sayılı kararı ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin ilanını ayrılıkçı bir hareket olarak tanımladı.

Toprakları kuzeyde Dipkarpaz, batıda Güzelyurt, güneyde de Akıncılar'a doğru yayılır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ile Kıbrıs Cumhuriyeti toprakları arasında Birleşmiş Milletler'in kontrolünde tampon bölge bulunmaktadır. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin önemli yerleşim yerleri, başkent Lefkoşa, Girne, Gazimağusa, Güzelyurt ve İskele'dir. KKTC, etkisinde bulunduğu Akdeniz ikliminden dolayı fazla yağış almaz. Genellikle sıcak ve kuraktır. Kıbrıs'ın sahil kıyıları, aşağı yukarı yüz milyon senedir Chelonia mydas ve Caretta caretta kaplumbağaları tarafından ziyaret edilmektedir. Bu canlılar yumurtlamak için Mayıs ve Ağustos ayları arasında Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin kumsallarına gelmektedirler. Adanın kuzeyinde doğal mağaralar da bulunmaktadır. Sarkıt ve dikitleri ile İncirli Mağarası, İnönü'deki Sütünlu Mağara, olmak üzere 85 adet civarındaki doğal mağara bulunmaktadır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti idari olarak altı ilçeye (Lefkoşa, Gazimağusa, Girne, Güzelyurt, İskele ve Lefke) bölünmüş olup, bu ilçelerin alt bölümü olarak da 12 bucak bulunur. İlçe yönetimindeki en üst düzey yönetici kaymakamdır, kaymakamlar İçişleri Bakanlığına bağlı olarak görev yapar; İçişleri Bakanı, Başbakan ve Cumhurbaşkanı'nın onayıyla atanır. En küçük yüz ölçümüne ve nüfusa sahip ilçe

Lefke'yken, en büyük nüfus Lefkoşa, en büyük yüz ölçümüyse Gazimağusa ilçesinde bulunur. Yerel yönetim olarak yirmi sekiz belediye bulunur. Kuzey Kıbrıs ekonomisine kamu sektörü, ticaret, turizm ve eğitimi içeren hizmet sektörü (2007'de GSYİH'nin %69'luk bir bölümü) hakimdir. Eğitim sektörünün 2011 yılında kazandığı gelir 400 milyon dolar olmakla beraber sanayi GSYİH'nin %22'sine ve tarım %9'una katkıda bulunur. Kuzey Kıbrıs ekonomisi serbest piyasaya dayanmaktadır ve 2014 yılında yeni iş kurma alanında ülke, Avrupa'da birinci sırada yer almıştır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin en büyük gelirlerinden biri olan turizmin ülkede büyük bir yeri vardır. Ülke iklimi tüm yıl boyunca tatil için olanaklar sağlar. Yağışlar Aralık ve Ocak aylarında yoğunlaşıp ortalama deniz sıcaklığı altı ayı aşkın bir süre 20 °C dir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bahar aylarında saran yabani çiçekleriyle ve havayı dolduran portakal, limon ve greyfurt çiçeği kokularıyla ünlüdür.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sahilleri yüzmek için Akdeniz'in elverişli ve güvenli, mekânlarındandır. Çoğu tatil tesislerinin modern yüzme havuzları yanında, doğu Akdeniz'in serin suları için güzel sahilleri bulunur.

Adanın iç kesiminde, Beşparmak Dağları güneyinde, geniş Mesarya ovası, Ercan Havalimanı ve ülkenin başkenti Lefkoşa bulunmaktadır. Lefkoşa şehrinin tarihi merkezi etrafı 5,5 km uzunluğunda şehir duvarı ile çevrilidir ve bu duvar hâlâ sağlamdır. Girişteki kapı Osmanlılar tarafından yapılmıştır. Doğu sahili boyunca tarihi, gelişmiş Gazimağusa kenti ve onun yanında Salamis antik kenti yer alır. Adanın en büyük yarımadası olan Karpaz yarımadası yeşil kaplumbağaların yumurtlama mekânıdır. Burada özel alanlar vardır ve giriş çıkış yasaktır.

Girne, Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Girne kazasının ve fiili olarak parçası olduğu Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin Girne ilçesinin yönetim merkezidir. Girne kenti ve çevresi, Kuzey Kıbrıs'ın turizm başkentidir. 1974'teki Kıbrıs Harekâtı'na kadar şehir nüfusunun çoğunluğunu Kıbrıslı Rumlar oluştururken, harekât sonucunda Girne'deki Rumlar göçmen oldu. Özellikle 2000'li yılların başlarından itibaren şehirde hızlı bir nüfus artışı ve yapılaşma yaşandı. Kentin güneyinde Girne Dağları, kuzeyinde ise Akdeniz bulunur. Şehrin merkezinde yer alan antik liman, Girne Kalesi'nin hemen yanındadır. Liman boyunca hem yerli halk, hem de turistlerin rağbet ettiği lokantalar, barlar ve açık hava kafeteryaları vardır. Bazı kaynaklara göre şehir MÖ 10. yüzyılda Akalar tarafından kurulmuştur. Strabon şehrin Akalara mensup olan efsanevi Tegea kralı Cepheus tarafından kurulduğunu yazmıştır. Buna rağmen şehrin bulunduğu bölgenin kalıcı yerleşim alanına dönüşmesi MÖ 4. yüzyılda, Pers hakimiyetinde gerçekleşti. MS 7. yüzyıldaki Arap saldırıları sırasında Girne Kalesi yapıldı. 1191 yılındaki Üçüncü Haçlı Seferi sırasında İngiliz kralı I. Richard, İsaakios Komnenos'la savaşarak kaleyi kuşatıp ele geçirdi. Bunu takip eden yıllardaki Lüzinyan hakimiyeti sırasında kale sağlamlaştırıldı. 1373 yılındaysa Ceneviz saldırıları nedeniyle kale tahrip oldu. 1489 yılında tüm adayla beraber Venedik kontrolüne geçen Girne'de, bu dönemde kalede büyük değişiklikler yapıldı. 9 Temmuz 1570 tarihinde Osmanlı Devleti'nin Kıbrıs Seferi sırasında şehir kendi rızasıyla teslim oldu. Şehrin belediye sınırları içerisindeki bölgesinin 1946 yılındaki nüfusu 2922, 1960 yılındaki nüfusu ise 3498 idi. 1960 Kıbrıs nüfus sayımına göre bu nüfusun 2802'si Rum, 696'sı Türk idi. Türkiye Başbakanı Bülent Ecevit'in emriyle Türk Silahlı Kuvvetleri tarafından 1974 yılında gerçekleşen Kıbrıs Harekâtı'nda bölge Türk kontrolüne girdi. Şehrin Rum nüfusunun büyük bölümü harekât sırasında kaçtı, kaçmayanlar 1975 yılının ekim ayına kadar Dome Hotel'de tutulduktan sonra şehirden çıkarıldı. Toplamda 2.650 Girneli Rum göçmen oldu. 1975'te Limasol'dan ve güneydeki bir takım köylerden göçmen olan Kıbrıslı Türkler şehre yerleştirildi. Girne şehrindeki başlıca tarihî mekanlar, antik liman ve limana hakim konumdaki Girne Kalesi'dir. Aslen 7. yüzyılda, Bizans döneminde yapılan kale, Lüzinyan ve Venedik döneminde yapısal değişikliklere uğradı, yeni kısımlar inşa edildi. Günümüzde kale Bizans döneminden kalma kilisesi, kulesi, Lüzinyan döneminden kalma bekçi odası, zindanları ve Venedik döneminden kalma kuleleri, sarnıcı, cephaneliğinin de dahil olduğu elementler ile üç dönemin de izini yansıtır. Müze olarak düzenlenen kalenin içindeki Batık Gemi Müzesi'nde, MÖ 300 yıllarında, yani Heleniştik dönemde batmış bir gemi, gemideki buluntularla beraber sergilenir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

KKTC'de en son 4 Aralık 2011 tarihinde yapılan Nüfus sayımında Toplam Nüfus 286.257 ve 2021 Yıl Sonu Projeksiyon Nüfusa göre Toplam Nüfus 390.745 olarak hesaplandı. 2021 projeksiyonda nüfusun erkek oranı yüzde 54,4, kadın oranı yüzde 45,6 olarak hesaplandı.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

Tablo : 1 : 2015=100 Temel Yılı Tüketici Fiyatları Endeksi
Aşa Mal ve Hizmet Gruplarında Mevcutsuz Gelen Endeks Değerleri ve Değişim Oranları
2023 Nisan Ayı Sonuçları

Aşa Gruplar	Endeks Değerleri				Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)
	Nisan 2022	Aralık 2022	Mart 2023	Nisan 2023			
1. Gıda ve Alkolsuz İçecekler	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2. Alkolsuz İçecekler ve Tütün	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3. Giyim ve Ayakkabı	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4. Konut, Su, Elektrik, Gaz ve Diğer Yakıtlar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5. Mobilya, Ev Aşıkar ve Ev Bakım Hizmetleri	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
6. Sağlık	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7. Ulaşımlar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8. Haberleşme	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9. Eğlenme ve Kültür	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10. Eğitim	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11. Lokanta ve Otoller	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
12. Çeşitli Mal ve Hizmetler	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Genel	**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**	**[illegible]**

Kaynak: İstatistik Kurumu

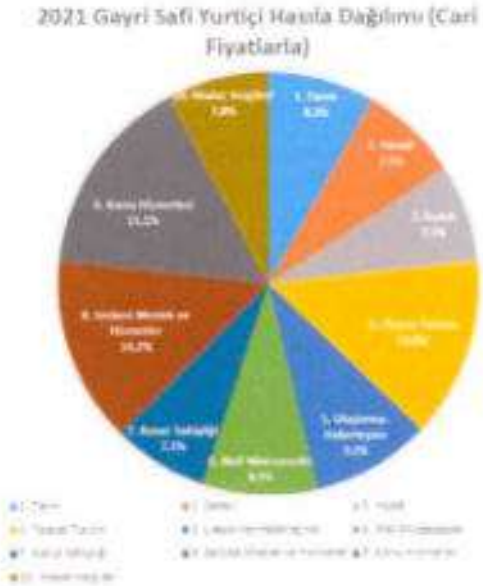
KKTC İstatistik Kurumu'nun, tüketici fiyatlarındaki gelişmeleri izlemek amacıyla, önceden seçilmiş perakende satış yerlerinden derlediği perakende fiyatlara göre her ay yayınladığı 2015=100 Temel Yılı Tüketici Fiyatları Genel Endeksi'nde, bir önceki aya göre %5.30, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15.46 ve bir önceki yılın aynı ayına göre %67.34 değişim gerçekleşmiştir.

	NİSAN 2022	NİSAN 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	5.07	5.30
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	34.20	15.46
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	88.81	67.34

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

Sabit fiyatlarla GSYH'daki sektörlerin reel büyüme hızları dikkate alındığında; 2021 yılında en yüksek büyüme %32,8 ile "Ulaştırma ve Haberleşme" sektöründe kaydedilirken, bunu sırayla %23,0 ile "İnşaat" sektörü ve %16,8 ile "Sanayi" sektörü takip etmiştir. Cari Fiyatlarla GSYH'daki sektörlerin payları dikkate alındığında; Kamu Hizmetleri %15,5, Serbest Meslek ve Hizmetler %14,2 (Serbest Meslekler 6,6%, Yüksek Öğretim 7,6%) , Ticaret-Turizm 13,8% (Toptan ve Perakente 10,4%, Otelcilik ve Lokantacılık 3,4%), Ulaştırma-Haberleşme 9,2%, Mali Müesseseler 8,9%, Tarım 8,3%, İthalat 7,8%, İnşaat 7,5%, Sanayi 7,5%, Konut Sahipliği 7,3% olarak gerçekleşmiştir. (KKTC İK)



Sektörlerin GSYH İçerisindeki Payları

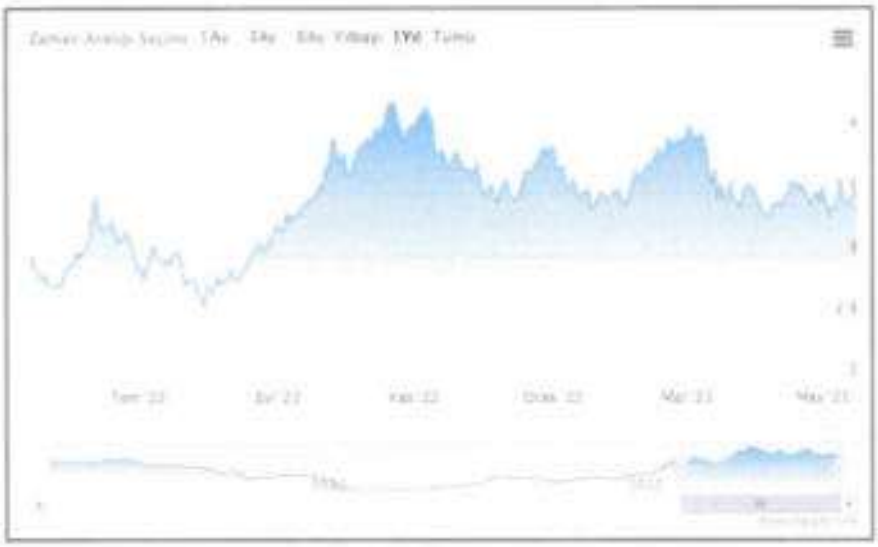
(Cari Fiyatlarla, %)

Sektörler	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1. Tarım	**9,6**	**4,9**	**6,2**	**5,5**	**6,0**	**8,2**
1.1. Bitkisel	2,7	1,9	2,3	2,6	2,6	4,2
1.2. Hayvancılık	2,5	2,1	3,3	2,5	2,7	3,3
1.3. Ormancılık			0,0	0,0	0,0	0,0
1.4. Balıkçılık	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,3
2. Sanayi	**9,2**	**9,7**	**8,4**	**7,8**	**9,6**	**7,5**
2.1. Madencilik	0,7	0,0	1,0	0,9	1,3	2,2
2.2. İmalat Sanayi	3,7	3,3	3,0	2,9	2,8	2,2
2.3. Elektrik-Su	4,8	5,3	4,4	4,1	5,5	3,1
3. İnşaat	**4,4**	**5,8**	**5,9**	**5,8**	**9,6**	**7,5**
4. Ticaret-Turizm	**19,7**	**20,1**	**20,8**	**22,2**	**12,8**	**13,8**
4.1. Toptan ve Perakende Ticaret	10,9	11,1	11,2	10,5	10,3	10,4
4.2. Otelcilik ve Lokantacılık	8,7	9,0	9,6	11,7	2,5	3,4
5. Ulaştırma-Haberleşme	**9,2**	**8,4**	**7,3**	**7,2**	**6,4**	**9,2**
6. Mali Müesseseler	**7,7**	**6,9**	**8,1**	**8,8**	**7,9**	**8,9**
7. Konut Sahipliği	**4,6**	**4,5**	**4,9**	**5,2**	**6,3**	**7,3**
8. Serbest Meslek ve Hizmetler	**14,9**	**15,7**	**15,8**	**13,2**	**12,9**	**14,2**
8.1. Serbest Meslekler	6,3	6,4	6,6	6,4	6,1	6,6
8.2. Yükseköğretim	8,2	9,3	9,2	6,9	6,8	7,6
9. Kamu Hizmetleri	**15,9**	**19,3**	**13,4**	**16,1**	**19,4**	**15,9**
10. İthalat Vergileri	**10,2**	**9,7**	**5,2**	**5,8**	**9,1**	**7,8**
GSYH	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

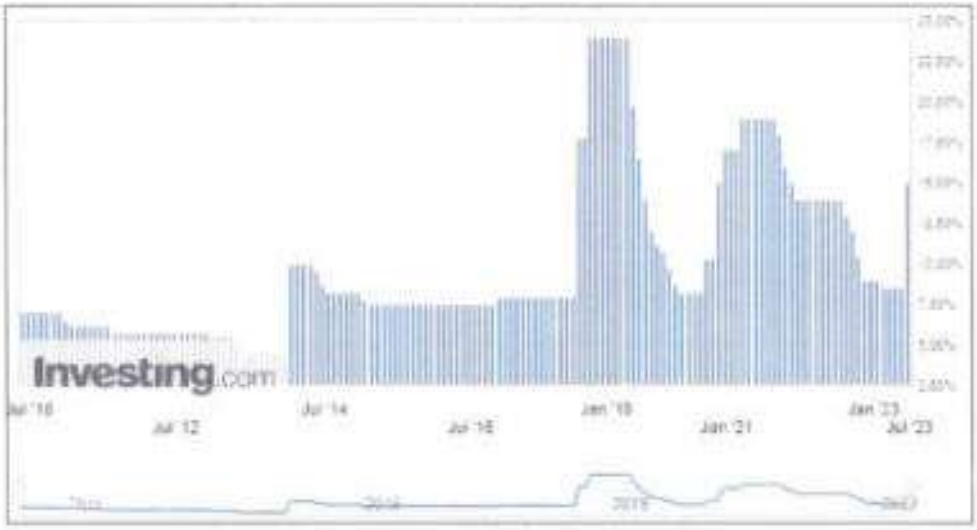
2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

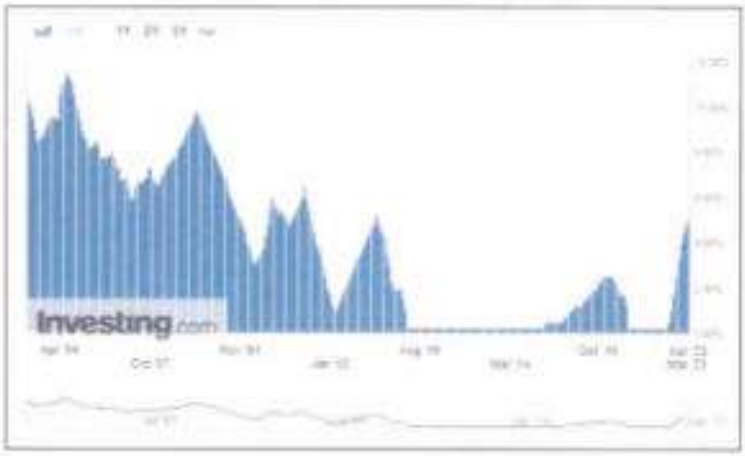
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



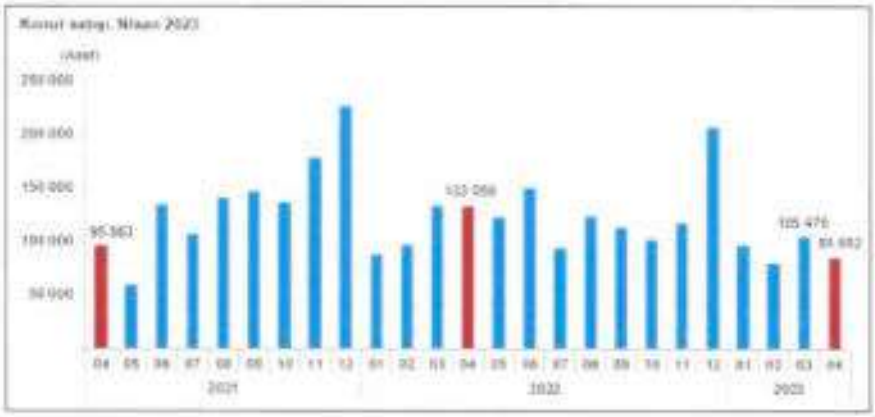
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyirde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %15,00 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

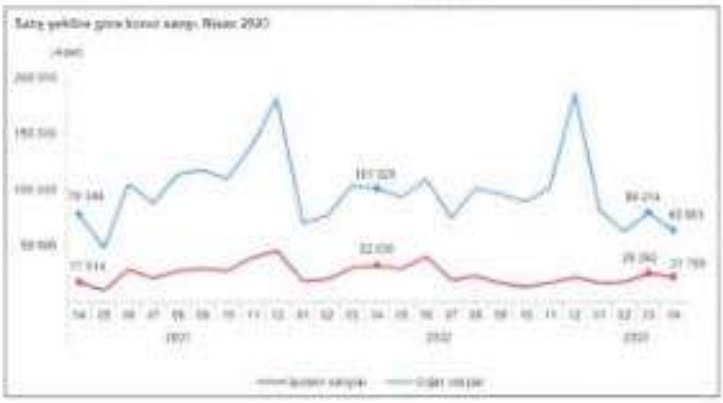
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TUİK)



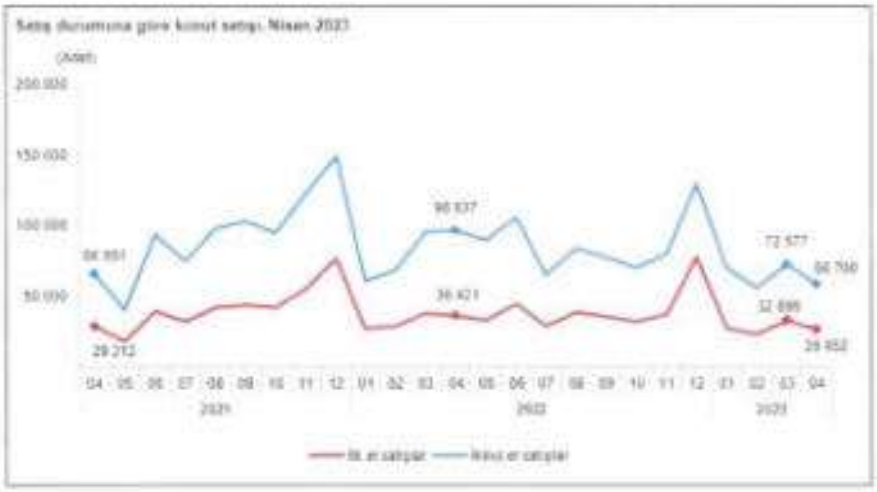
Konut satış sayısı, Nisan 2023

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 272	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış devresine göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	25 952	36 421	-28,8	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	59 700	96 637	-38,3	258 008	322 263	-19,9

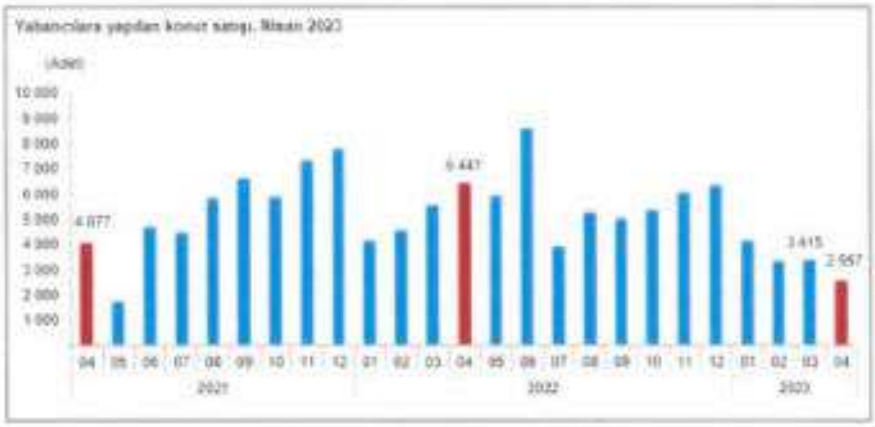
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TUİK)



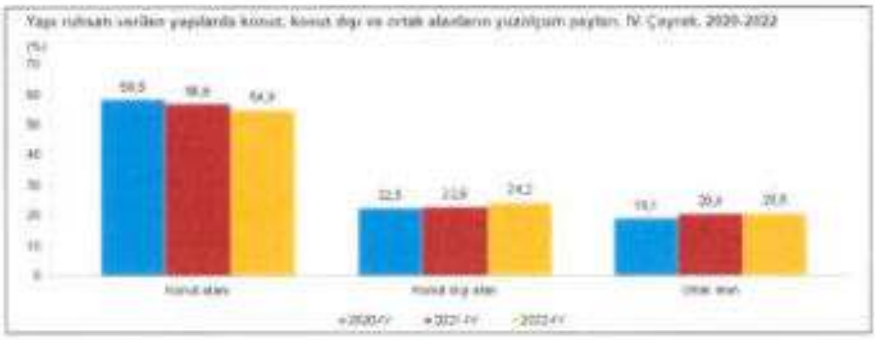
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



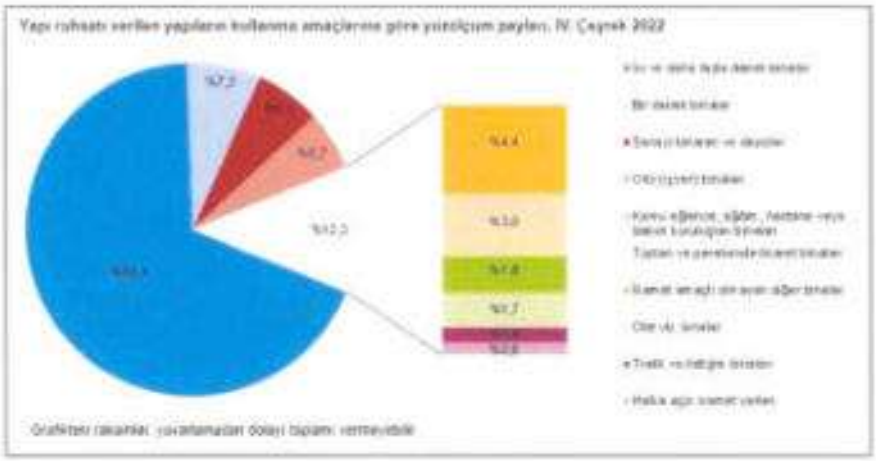
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	565 132	73,6	112 421 388	63,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 566 075	-8,5
	II	19 616	119,1	137 612	267,4	27 452 577	142,5
	III	25 169	132,3	141 976	164,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		128 533	44,1	723 291	30,3	151 182 968	34,2
	I	33 611	137,1	174 709	110,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 165	15,5
	III	30 441	20,9	149 509	5,3	33 382 696	19,8
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-15,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 553 565	-3,8
	III	26 198	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 958	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

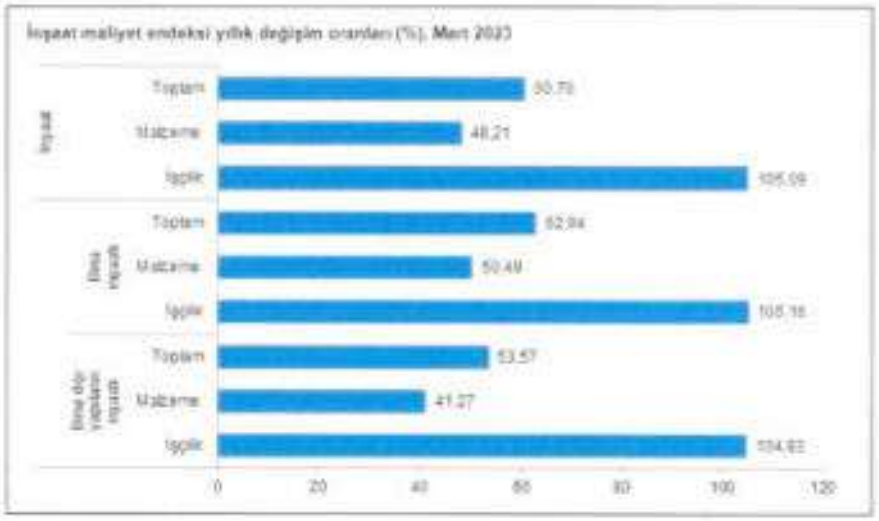
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



Δ KKTC'de Turizm Sektörü;

Dünyada turizmin önemine paralel olarak KKTC ekonomisinin kalkınmasında turizm temel sektörlerin başında gelmektedir. Turizmin dünya ekonomisi açısından önemini vurgulamak gerekirse, dünyanın en hızlı büyüyen sektörü olarak geçmiş kırk yılda ortalama yüzde 7,4 oranda büyüme kaydettiğini belirtmek yerinde olacaktır' . B ununla beraber, turizm sektörü 1 30 milyonu aşkın kişiye dünyada istihdam imkanı sağlamaktadır. Turizmin ekonomiye o lan katkısını artırmak için ise, ülkenin şartlarına göre hedef kitlelerin ve karşılaştırmalı üstünlüğü olan türlerin belirlenmesi ve bu doğrultuda çalışma yapılması gerekmektedir. Bu akademik yaklaşım, turizm kavramında da gizli olarak yer almaktadır. Şöyle ki, turizmi genel olarak devamlı yaşanılan yer dışında sürekli ikamet ve kazanç amacı gütmeden gerçekleştirilen seyahat ve ikametten doğan ilişki ve olayların toplamı ve maddi ve psikolojik faktörlerin karmaşık bileşiminden doğan aktivite olarak tanımladığımız zaman; bu tanım çerisindeki ilişki ve olaylar ve maddi ve psikolojik faktörler, ülke olanaklarına göre karşılaştırmalı üstünlüğü olabilecek turizm türlerini belirlemektedir. Kıbrıs adasının 3355 km'lik alanını kapsayan KKTC'nde turizm sektörü; coğrafi konumu ve uygun iklim koşulları yanı sıra doğal güzellikleri, zengin arkeolojik kalıntıları, tarihsel varlıkları, geniş ve temiz kumsalları ve çevre sorunlarından uzak yapısı gerekçe gösterilerek devlet politikası kapsamında ekonominin öncelikli sektörü olarak belirlenmiş ve kalkınmada lokomotif görevini üstlenmiştir (DPÖ 1 993:2). Turizm sektörünün ülkedeki öncelikli yapısına rağmen sektörün iyileştirilmesi, geliştirilmesi ve turizm talebinin artırılması yönünde önemli sorunlar bulunmaktadır. Bu sorunların başında KKTC'nin bağımsız bir devlet olarak tanınmamasından dolayı ulaşım, turizm planlaması kapsamında fiziksel planın hazırlanmaması ve master planın uygulamaya konulmaması, su ve elektrik gibi altyapı sorunlarının çözülmemesi, turizm yönetimi ve denetimi açısından etkin ve özerk bir turizm örgütünün kurulmaması, ulaşım ve eğitim olmak üzere diğer sektörlerle koordinasyon eksikliği ve turizm yatırımları için yeterli ölçüde finansman yaratılamaması gelmektedir. Turizm sektöründe yaşanılan büyük sorunlara rağmen KKTC ekonomisinde turizm; döviz etkisi ve ödemeler dengesine katkısı, gelir artışı ve istihdam yaratması, inşaat, ticaret, tarım ve sanayi gibi sektörlerin gelişmesine yardımcı olması gibi özellikleri ile kalkınmada öncelikli bir sektör durumundadır.

Dünyada olduğu gibi KKTC'de de turizm türleri giderek çeşitlilik kazanmaktadır. "Deniz-kum-güneş" üçlemesinin en yaygın olduğu turizm hareketini tamamlayan ancak bununla birlikte alternatif bir unsur olarak giderek önem kazanan bir turizm çeşidi de "Özel İlgi Turizmi" dir. Bu turizm çeşidine "alternatif turizm" de denilmektedir. Özel ilgi turizmi ya da alternatif turizm, kişilerin merak ya da özel ilgi alanlarına doğrudan hitap ettiğinden ve bütün yıl boyu katılınan turizm türleri olduğundan geniş bir alana yayılmakta ve her geçen gün önemini arttırmaktadır. B ir başka deyişle özel ilgi turizmi ya da alternatif turizm, turizmin deniz-kum-güneş üçlemesiyle sınırlı olan yaz döneminin sınırlarını aşmakta, çeşidine göre 12 aya yayılmasıyla turizm endüstrisine yeni pazarlar kazandırmaktadır. Bu pazarlar uzay turizmine ilk adımı atan birey örneğinde görüldüğü gibi, tek bir kişiden ibaret olabildiği gibi az ya da çok sayıda kişiyi de kapsamına alabilmektedir. Bu ise, turizm sektörüne rekabetle birlikte renkli bir ufuk kazandırmaktadır.

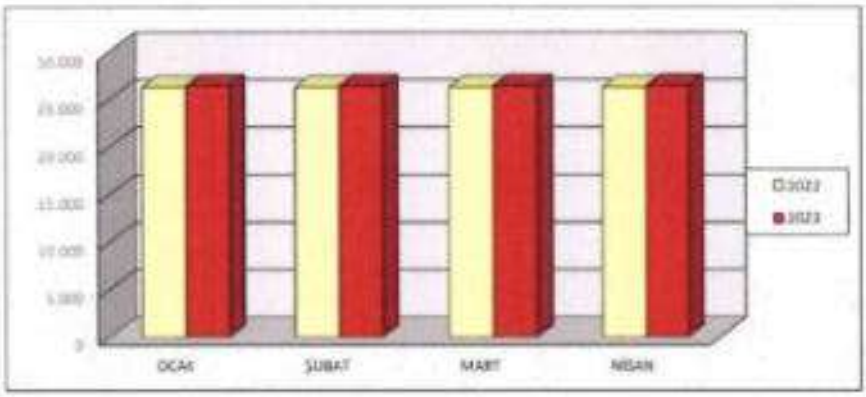
TURİZM İSTATİSTİKLERİ OCAK-NİSAN 2023

1.YATAK KAPASİTESİ :

Tablo 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2022-2023 mukayeseli)

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ 2022	2023	DEĞİŞİM %
OCAK	26.258	26.398	0.5
ŞUBAT	26.258	26.398	0.5
MART	26.258	26.398	0.5
NİSAN	26.258	26.444	0.7

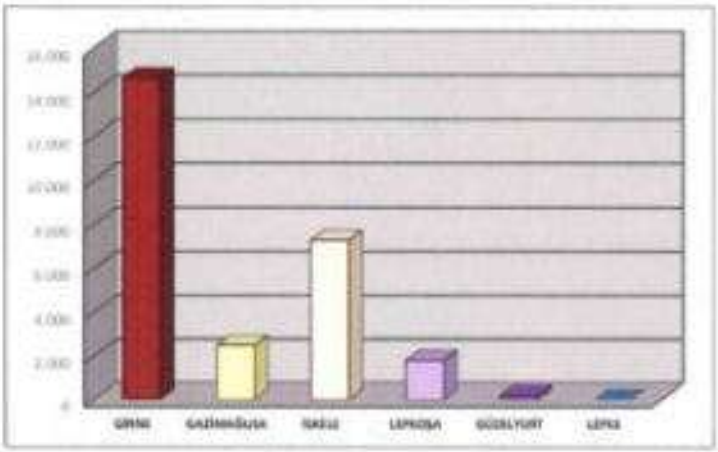
Grafik 1. Turistik yatak kapasitesinin aylara göre dağılımı.
(2022-2023 mukayeseli)



Tablo 2. Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.

BÖLGELER	TESİS SAYISI	% PAYI	YATAK SAYISI	% PAYI
GİRNE	78	47	14.656	55
GAZİMAĞUSA	23	14	2.498	9
İSKELE	33	20	7.272	28
LEFKOŞA	24	15	1.796	7
GÜZELYURT	1	1	38	0
LEFKE	6	3	184	1
TOPLAM	165	100	26.444	100

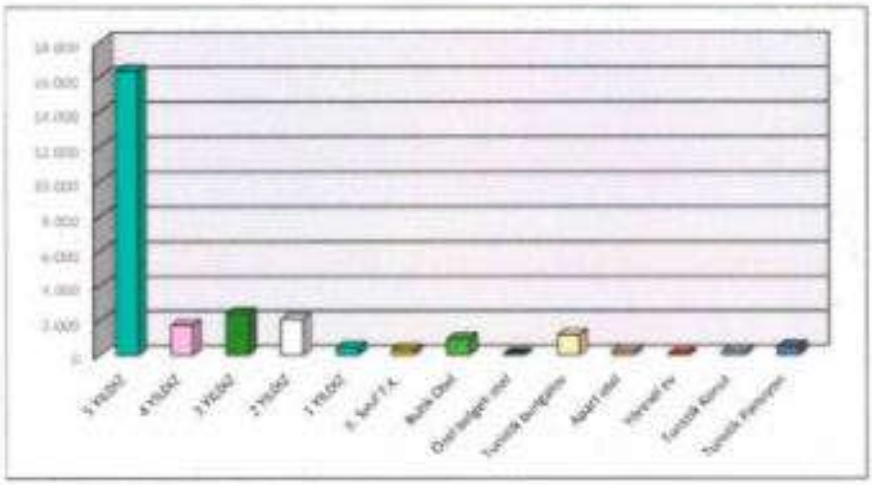
Grafik 2. Faaliyette olan turistik yatak kapasitesinin bölgelere göre dağılımı.



Tablo 3. Faaliyette olan turistik konaklama tesisi sayısı ile yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı.

TESİS SINIFI	TESİS SAYISI	% PAYI	YATAK SAYISI	% PAYI
5 Yıldızlı Otel	23	14	16.340	62
4 Yıldızlı Otel	5	3	1.718	6
3 Yıldızlı Otel	17	10	2.400	9
2 Yıldızlı Otel	23	14	2.069	8
1 Yıldızlı Otel	13	8	449	2
II. Sınıf Tatil Köyü	2	1	312	1
Butik Otel	9	5	920	4
Özel Belgeli Otel	1	1	34	0
Turistik Bungalov	20	12	1.160	4
Apart otel	3	2	234	1
Yöresel Ev	2	1	54	0
Turistik Konut	6	4	238	1
Turistik Pansiyon	41	25	506	2
TOPLAM	165	100	26.444	100

Grafik 3. Turistik yatak kapasitesinin sınıflara göre dağılımı

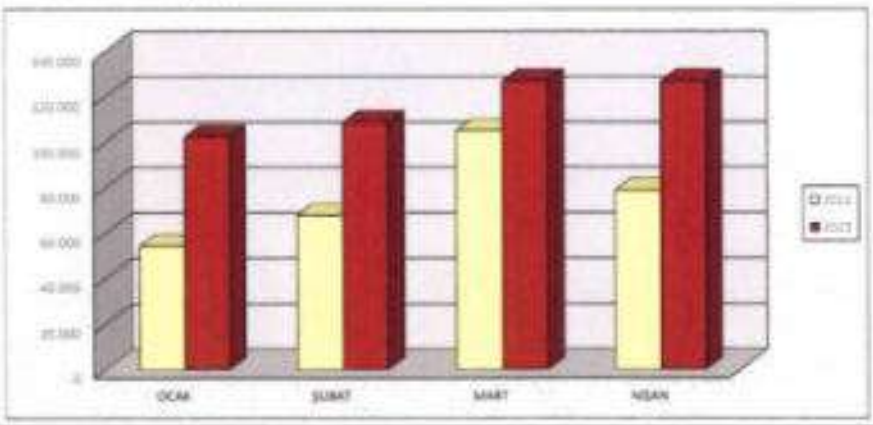


2022 yılı Ocak - Nisan döneminde hava ve deniz yolu ile ülkemize gelen yolcu sayısı (KKTC uyruklular hariç) 306,562 iken 2023 yılı Ocak - Nisan döneminde bu sayı % 51,7 oranında artarak 465,031 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 56,8, diğer yabancı uyruklularda ise % 34,9 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

Tablo 4. Gelen yolcuların aylara göre dağılımı. (2022-2023 mukayeseli)

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2022	2023	%	2022	2023	%	2022	2023	%
OCAK	45.065	85.425	89.6	9.293	16.901	81.9	54.358	102.326	88.2
ŞUBAT	52.582	85.693	63.0	15.385	23.132	50.4	67.967	108.825	60.1
MART	79.811	96.356	20.7	25.380	30.579	20.5	105.191	126.935	20.7
NİSAN	57.120	100.430	75.8	21.926	26.515	20.9	79.046	126.945	60.6
TOPLAM	234.578	367.904	56.8	71.984	97.127	34.9	306.562	465.031	51.7

Grafik 4. Gelen toplam yolcu sayısının (KKTC uyruklular hariç) aylara göre dağılımı. (2022-2023 mukayeseli)



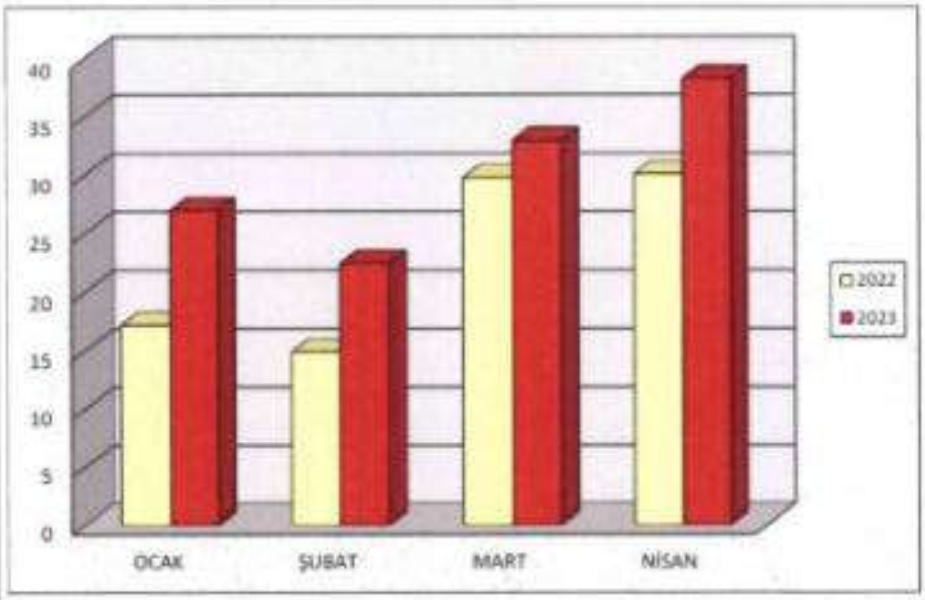
Tablo 5. Ocak - Nisan 2023 döneminde KKTC'ye giriş yapan yolcuların limanlara göre dağılımı

LİMANLAR	TC	% Payı	DİĞER YABANCI	% Payı	TOPLAM	% Payı	KKTC	% Payı	GENEL TOPLAM	% Payı
ERCAN	333.297	91	94.603	98	427.900	92	60.172	92	488.072	92
GİRNE	26.504	7	2.170	2	28.674	6	3.659	6	32.333	6
G.MAĞUSA	8.075	2	321	0	8.396	2	1.271	2	9.667	2
KARPAZ	28	0	33	0	61	0	4	0	65	0
TOPLAM	367.904	100	97.127	100	465.031	100	65.106	100	530.137	100

Tablo 10. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı. (2022-2023 mukayeseli)

AYLAR	2022	2023	DEĞİŞİM %
OCAK	17,2	27,0	57,0
ŞUBAT	14,9	22,5	51,0
MART	29,8	33,0	10,7
NİSAN	30,1	38,3	27,2
ORTALAMA	23,1	30,1	30,3

Grafik 8. Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı. (2022-2023 mukayeseli)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmaz metrik ölçü birimine göre 40.654,37m² yüzölçümüne sahip arazi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz halihazırda Merit Park Otel markası ile 5 yıldızlı otel olarak faaliyettedir.

Taşınmaz projesine göre A,B,C bloklardan oluşmaktadır. A blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmakta, B blok zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmakta, C blok zemin kat ve 3 adet normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre 2. Bodrum katta yaklaşık 3.216m², 1. Bodrum katta 8.112m², zemin katta 5.499m², zemin ara katta 5.325m², 1. Normal katta 3.731m², 2. Normal katta 3.731m², 3. Normal katta 4.778m² olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 34.392m² kullanım alanlıdır.

Otel binası projesine göre 299 adet oda hacmine sahipken yerinde yapılan incelemede bazı odaları birleştirildiği ve mevcutta 286 adet oda hacmine sahip olduğu görülmüştür. Söz konusu odaların 253 adeti standart oda, 6 adeti engelli odası, 27 adet süit oda, 4 adet delüx oda, 6 adet kral dairesinden oluşmaktadır.

Taşınmazın 2. Bodrum katı Casino olarak kullanılmaktadır. Bulan ihtiyaca yönelik holler, vestiyer, bar, casino, ofisler, teknik hacimler vb. alanlardan oluşmaktadır. Bu alanın casino bölümlerinde zeminler halı kaplamalı, ıslak hacimlerde zeminler granit kaplamalıdır. Duvarlar dekor sıva, kapılar ahşap doğrama, pencereler pvc doğramadır. Bu alanın otel içinden ve dışandan olmak üzere iki girişi bulunmaktadır.

1. Bodrum kat; soğuk hava depoları, ana restoran, mutfak, toplantı salonları, fuaye alanı, çamaşırhane, personel yemekhanesi, personel ofisleri alanlarından oluşmaktadır. Duvarlar duvar kağıdı ve sıvalıdır. Zeminler toplantı odaları, hollerde kısmen halı kaplamalı, diğer alanlarda seramik kaplamalıdır.

Zemin kat; giriş holü, resepsiyon, lobi, restoran, kuaför, ofisler, konaklama odaları, spa merkezi, kapalı yüzme havuzu, hamam, buhar odası, fitness ve soyunma odaları alanlarından oluşmaktadır.

Diğer katlarda konuklama üniteleri ve teknik hacimler bulunmaktadır.

Oda hacimleri; standart odalarda 23m² ile 36m² arasındadır. Her odada banyo hacmi mevcut olup banyo alanları 5-6m² aralığındadır. Suit odalar yaklaşık 45m², delux süitler yaklaşık 67m², kral dairesi ise yaklaşık 150m² kullanım alanına sahiptir. Konaklama odalarında zemineler halı kaplamalı, duvarlar duvar kağıdı kaplamalıdır. Banyo alanlarında zemin ve duvarlar seramik kaplamalıdır. Banyoda Hilton lavabo, küvet ve klozet mevcuttur. Oda katlarında kat holleri halı kaplamalıdır.

Otelde yaklaşık 113m² alanlı kapalı yüzme havuzu, yaklaşık 996m² açık yüzme havuzu, 928m² restoran alanı mevcuttur. Ayrıca 2 adet tenis kortu, amfi tiyatro alanı mevcuttur.

Otelin arıtma tesisi mevcut olup deniz suyu arıtılarak kullanıma sunulmaktadır. Arıtma tesisi yaklaşık 392m², su deposu yaklaşık 248m², amfi tiyatro ve soyunma odaları kısmı yaklaşık 195m², trafo binası yaklaşık 216m², dinlenme odaları, wc ve duş alanları yaklaşık 320m² kullanım alanlıdır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede yapıların mimari projesi ile genel hatları bakımından uyumlu olduğu görülmüştür. Projesinden farklı olarak bazı konaklama odaları birleştirilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz mevcut durumda Merit Park Hotel olarak işletilmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** Yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 8.500 yüzölçümlü, E:1.25, Turizm Alanı imarlı arsa 78.920.000 TL (3.000.000 GBP) ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum açısından değerleme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 863 57 41

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 6.500 yüzölçümlü, Emsal:0.35, konut imarlı 30.290.000 TL (1.000.000 GBP) ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 841 00 99

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0.35 konut alanı imarlı ve 7.359 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa 39.460.000 TL (1.500.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsale göre konum ve yapılaşma şartları bakımından avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 841 00 99

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize yakın, Emsal:0.35, konut imarlı ve 753 m² yüzölçümlü arsa 5.525.000 TL (210.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 533 851 27 10

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, denize yakın, E:0,35, ticaret imarlı ve 2.676 m² yüzölçümlü arsa 10.525.000 TL (400.000 GBP) bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlıdır. Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olduğu için birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0533 882 33 52

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	8.500,00m²		6.500,00m²		7.359,00m²		753,00m²		2.676,00m²	
Satış fiyatı	78.920.000 TL		30.290.000 TL		39.460.000 TL		5.525.000 TL		10.525.000 TL	
m² birim fiyatı	9.285 TL		4.660 TL		5.362 TL		7.337 TL		3.933 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum ve diğer şerefiye	15%	-	10%	+	10%	+	20%	+	40%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	40%	+	40%	+	40%	+	30%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	60%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	6.964 TL		6.524 TL		7.507 TL		6.604 TL		6.606 TL	
Ortalama Birim fiyat	6.621TL/m²									

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

[Alternatif Oteller]

TAŞINMAZA ALTERNATİF OLABİLECEK OTELLER			
OTEL İSMİ	YILDIZ SAYISI	1 KİŞİ İÇİN 1 GECE TARİFESİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA OLAN MESAFESİ
KAYA PALAZZO	5	5320	1 km
MERİT CYRİSTAL COVE	5	7425	3 km
LORD'S PALACE HOTEL	5	5805	5 km
ROCKS HOTEL	5	4590	5 km

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık Turizm imarlı ve farklı imar durumuna sahip arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, kıyı cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 5.000 TL ile 7.500 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Söz konusu parselin kıyı cephesi bulunması avantajlı yönü iken, yüzölçümünün emsallere göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, kıyı cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazın arsa birim değeri 6.343 TL/m^2 olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri : 40.654,37 m^2 x 6.621 TL/m^2 = ~269.175.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (KDV hariç) **269.175.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) İkame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) Yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) Toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukandaki birim değer takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmamıştır.

Yapı birim maliyeti belirlenirken parsel üzerindeki yapıların inşa kaliteleri, yıpranma payları, yapı maliyetlerinde güncel veriler dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemede yapıların lüks malzeme ve kaliteli işçilik ile imal edildiği görülmüştür.

Taşınmazın sosyal alanlar, idari kısımlar, teknik alanlar ve konaklama üniteleri arasındaki yapı kaliteleri göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme aşamasında bu alanların maliyet hesabı ayrı ayrı yapılmıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	**İNŞAAT ALANI (m^2)**	**BİRİM MALİYET (TL/m^2)**	**YIPRANMA PAYI (%)**	**DEĞER**
Otel-Casino Alanları	31.241,00	17.500,00	7	508.450.000,00 ₺
Yardımcı Yapılar	2.156,00	10.500,00	7	21.060.000,00 ₺
Havuz, Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				5.490.000,00 ₺
TOPLAM				**535.000.000,00 ₺**

* Sonuç olarak maliyet yöntemine göre taşınmazın arsa ve yapı değeri olarak toplamda **804.175.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	1.08.2003
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17897
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.07.2052
Değerleme Tarihi	27.06.2023
Değerleme Tarihi İtibari ile Kalan ÜsT Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	10627
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	59,38

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri	6.621,00 ₺
Arsa Yüzölçümü	40654,37
Arsa Toplam Değeri	269.172.583,77 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	59,38
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri	2.634,08 ₺
Arsa Yüzölçümü	40654,37
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri	107.086.831,42 ₺

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın <u>üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri</u>;

Arsa Değeri: ~107.100.000,00 TL ile Yapı Değeri: 535.000.000,00 TL toplamı olan ~642.100.000,00 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **642.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/55 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

<u>26.06.2023 Tarihli T. C. Merkez Bankası 1 AVRO Alış Kuru: 28.1540 TL'na göre taşınmazın güncel değeri:</u>

<u>642.000.000 TL / 28,1540 Euro/TL = ~22.803.000 Avro.</u>

<u>Δ Sigortaya Esaş Yapı Değerleri</u>

Sigortaya esas yapı değeri; yapı ruhsatında ve iskan belgesinde belirtilen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir. Taşınmaz iskan ve ruhsat belgesinde 5C yapı sınıfına sahiptir. Bu sebeple sigorta esas yapı değeri 5C yapı birim maliyet birim değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Birim Değer (TL/m²)		Sigorta Değeri
33.397 m²	x	14.350 TL/m²	=	479.246.950 TL

5.3 <u>Gelir Yaklaşımı</u>

<u>Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni</u>

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **<u>İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:</u>**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerleme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi,

(f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutandır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Aşağıda kullanılan bilgiler; Merit Park Hotel'e ait veriler dikkate alınarak belirlenmiştir.

Merit Park Otel;

Merit Park Hotel 365 gün faal şekilde, Oda-kahvaltı konseptinde çalışmaktadır. Otelin halihazırda 286 adet konaklama odası mevcuttur. Otel içerisinde ayrıca Casino bulunmakta olup bu alan otel dışından misafirlere açıktır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığı türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %2-3 civarında alınarak indirgeme oranı %10 olarak alınmıştır.

Δ Gelir Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Merit Park Hotel toplam 286 adet konaklama odasından oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 365 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- Otelin, her ne kadar pandemi sürecinden olumsuz etkilense de K.K.T.C. 'nin pandemi sürecinde sıkı bir yönetim şekli göstermesi sebebiyle açık olarak devam etmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve taşınmaz ile ilgili alınan sözlü bilgilerde, bölge otellerinin pandemi süreci haricinde bütün yıl genelinde doluluk oranlarının yaklaşık % 85 seviyelerinde olduğu öğrenilmiştir. 2021 yılının 3.çeyreğinden itibaren artan oda doluluk oranları da dikkate alınmıştır. Pandemi etkisinin azalarak devam etmesi sebebiyle 2023 yılı ikinci yarısı için %75,0 takip eden ilk yılda %5, 3. Yılda ise %3'lük artış ile ulaşılan %81,11 doluluk oranının projeksiyon boyunca devam edeceği varsayılmıştır.
- Konaklama ünitelerinin fiyatları deniz manzarası, oda tipi vb. durumlara göre değişiklik göstermekte olup 2023 yılı verileri de dikkate alınarak oda fiyatı ortalama olarak 165 Avro bedel belirlenmiştir. Bu bedel için ilk 4 yıllık süreçte %5 olarak, takip eden 4 yıllık süreçte %3olarak, takip eden yıllarda ise %1 olarak artış öngörülmüştür.
- Tesisin performansı göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otel işletmecisinden alınan bilgiler ve veriler ile yaptığımız araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %10'u oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Kıbrıs otellerinin tamamında Casino bulunmakta olup, taşınmaz içerisinde yer alan casino gerek büyüklüğü, gerekse yurt içinde ve dünya da bilinirliği dikkate alınarak oldukça büyük bir kesime hitap etmektedir. Yapılan araştırmalarda casinoların gelirleri değişiklik göstermekte olup, Kıbrıs genelinin casinolar sebebiyle tercih edilmesi de göz önüne alınarak casino gelirinin net otel geliri kadar olacağına kanaat getirilmiş ve nakit akışına net otel gelirine eşdeğer olarak eklenmiştir.
- Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşülerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otel GOP(Brüt Faaliyet Karı Oranı) Oranlarının ilk yıl %40, takip eden 4 yıllık süreçte % 3'lük artış sonrasında %45,02 'de sabit bırakılmıştır. Öngörülen bu GOP oranının işletme süresinin devamında makul olduğu görülmüştür.
- Parselin yıllık 1.326 Avro emlak vergisi bulunmakta olup bu bedelin her yıl sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Yenileme maliyeti brüt gelirin %1'i olarak projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre 2023 yılı için 14.397,00 USD olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Avro bölgesi artış oranında (%~3) artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu Merit Park Hotel toplam 286 adet konaklama odasından oluşmaktadır. Taşınmazın faal gün sayısı 365 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı için 187 gün olarak hesaplanmıştır.
- İşletmeci firma ile Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeye göre 2021 ve 2022 yılları için işletmeci firmanın ödeyeceği kira 4.750.000 AVRO olarak hesaplanmıştır. 2023 yılında ise aylık 408.860 Avro ödeyeceği takip eden yıllarda ise kira bedelinin sözleşme uyarınca yıllık olarak Eurobor veya %3 oranında hangisi küçük olarak olursa buna göre artacağı kabul edilmiştir. Eurobor oranının minimum %0,01 oranında artacağı öngörülerek projeksiyon oluşturulmuştur.
- Parselin yıllık 1.326 Avro emlak vergisi bulunmakta olup bu bedelin her yıl sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Kira projeksiyonunda, yapılan sözleşme gereği, %1'lik yenileme maliyetinin %5 i oranında bir maliyetin Akfen GYO A.Ş.'ye yansıtılacağı kanaatiyle yapılmıştır.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre 2023 yılı için 14.397,00 USD olarak belirlenmiştir. Bu bedel her yıl Avro bölgesi artış oranında (%~3) artacağı varsayılarak projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere kira geliri projeksiyonunda %10 olarak alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

akfen GYO

MERIT PARK GIRNE

Değerleme No	0.0	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0	11.0	12.0	13.0	14.0	15.0
Periyot / Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar / Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Toplam Oda Sayısı / Total Number of Rooms	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246	246
Faal Oda Sayısı / The Number of Operating Rooms	187	166	185	185	185	166	185	246	246	246	246	246	246	246	246	246
Doluluk Oranı / Occupancy Rate	75,99%	76,00%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%	81,12%
Oda Fiyatı (€) / Room Price (€)	145,60 €	172,25 €	181,01 €	191,25 €	208,34 €	208,34 €	212,71 €	216,14 €	225,13 €	232,59 €	234,83 €	237,18 €	239,55 €	241,94 €	244,36 €	246,81 €
Konaklama Geliri Toplamı / Total Accommodation Revenue	6.618.297,50 €	14.281.404,84 €	15.492.138,74 €	16.171.299,47 €	16.981.360,46 €	17.328.199,01 €	18.256.181,81 €	18.598.646,70 €	19.113.246,23 €	19.740.482,78 €	19.960.613,99 €	20.082.450,69 €	20.203.274,28 €	20.343.220,66 €	20.690.968,91 €	20.897.878,19 €
Diğer Gelir Toplamı / Total Other Income	991.839,75 €	1.416.140,48 €	1.546.112,87 €	1.617.329,97 €	1.698.196,93 €	1.732.996,10 €	1.825.618,18 €	1.859.664,67 €	1.911.324,62 €	1.974.048,28 €	1.996.161,40 €	2.008.245,01 €	2.020.327,46 €	2.034.322,07 €	2.069.096,84 €	2.089.787,82 €
Toplam Brüt Gelir / Total Gross Income	7.609.137,25 €	15.697.545,32 €	16.038.251,61 €	17.788.629,44 €	18.680.556,39 €	19.061.275,96 €	19.081.799,63 €	20.458.311,37 €	21.024.571,85 €	21.714.531,06 €	21.871.675,39 €	22.090.695,70 €	22.223.601,75 €	22.377.542,73 €	22.760.065,75 €	22.987.665,91 €
Brüt Faaliyet Kar Oranı - GOP Oranı / Gross Operating Profit Ratio	40,69%	41,39%	41,94%	44,72%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%
Brüt Faaliyet Kârı - GOP / Gross Operating Profit	3.012.244,93 €	6.471.312,58 €	7.208.123,75 €	7.776.114,52 €	8.409.217,14 €	8.685.832,45 €	8.922.962,67 €	9.284.022,59 €	9.485.211,26 €	9.775.980,93 €	9.886.764,36 €	9.985.230,93 €	10.094.882,24 €	10.172.324,03 €	10.244.541,38 €	10.349.887,19 €
İşletme Gideri Oranı / GOI Ratio	60,59%	58,85%	57,58%	56,79%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%
İşletme Giderleri Toplamı / Total Operating Expenses	9.068.192,25 €	9.237.232,32 €	9.350.228,06 €	10.019.930,63 €	10.270.494,22 €	10.447.342,43 €	10.645.818,36 €	11.232.888,75 €	11.530.369,46 €	11.956.770,13 €	12.025.212,20 €	12.145.468,17 €	12.268.818,85 €	12.419.102,07 €	12.511.488,89 €	12.639.618,71 €
Yenilenme Maliyeti (NIC) / Renewal Gider Cost	72.852,37 €	151.095,45 €	189.434,33 €	177.908,25 €	186.801,37 €	192.852,75 €	198.177,79 €	204.243,13 €	210.246,83 €	217.247,51 €	218.758,25 €	220.808,95 €	223.116,82 €	225.866,57 €	227.486,65 €	230.375,66 €
Emlak Vergisi Bedeli / Property Tax Fee	58.532 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €	1.525,64 €
Bina Sigorta Bedeli / Building Insurance Cost	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Arsa Kira Bedeli (-) / Land Rental Cost	17.098,50	33.420,65	335.276,76	335.750,99	336.269,96	336.600,87	337.180,77	337.798,48	338.247,90	338.798,93	339.346,36	339.928,82	340.528,68	341.140,48	341.776,75	342.436,06
Arsa Kira Bedeli (-) / Land Rental Cost	6.602,10 €	13.667,21 €	14.828,23 €	14.829,53 €	14.842,45 €	15.498,28 €	15.707,32 €	16.240,03 €	16.721,77 €	17.224,00 €	17.196,49 €	16.278,89 €	16.827,15 €	16.350,47 €	16.973,83 €	16.373,65 €
Net Gelir Toplamı / Total Net Income	3.831.857,18 €	6.380.100,28 €	7.093.294,13 €	7.582.457,11 €	8.206.842,44 €	8.476.265,79 €	8.706.882,72 €	8.947.903,27 €	9.335.101,04 €	9.580.236,27 €	9.688.415,40 €	9.784.716,46 €	9.881.414,31 €	9.926.242,67 €	9.997.881,25 €	10.087.271,69 €
Çalışma Sıra Gelirleri / Cashflow Revenue Income	3.831.857,18 €	6.380.100,28 €	7.093.294,13 €	7.582.457,11 €	8.206.842,44 €	8.476.265,79 €	8.706.882,72 €	8.947.903,27 €	9.335.101,04 €	9.580.236,27 €	9.688.415,40 €	9.784.716,46 €	9.881.414,31 €	9.926.242,67 €	9.997.881,25 €	10.087.271,69 €
Nakit Akışı / Cash Flow	5.864.394,36 €	12.480.493,97 €	14.816.708,10 €	15.184.314,41 €	16.413.965,35 €	16.952.525,53 €	17.413.385,40 €	17.935.806,35 €	18.679.833,06 €	19.080.556,35 €	19.377.042,86 €	19.489.408,92 €	19.803.828,86 €	19.852.485,33 €	19.995.762,51 €	20.194.543,38 €
Indirgenme Oranı / Discount Rate	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
Indirgenmiş Nakit Akışı / Discounted Cash Flow	5.192.208,20 €	10.930.774,36 €	10.551.962,04 €	10.286.455,08 €	9.834.299,60 €	9.088.890,61 €	8.316.269,47 €	7.446.214,43 €	7.209.210,03 €	6.521.392,03 €	5.886.752,20 €	5.272.268,08 €	4.754.375,40 €	4.294.690,91 €	3.844.214,03 €	3.436.229,22 €

16.5	17.5	18.5	19.5	20.5	21.5	22.5	23.5	24.5	25.5	26.5	27.5	28.5	29.5
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052
280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	212
81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%	81,11%
249,27 €	251,77 €	254,28 €	256,83 €	259,40 €	261,99 €	264,61 €	267,26 €	269,93 €	272,63 €	275,35 €	278,11 €	280,89 €	283,70 €
21.106.454,88 €	21.339.330,72 €	21.561.104,70 €	21.746.451,75 €	21.963.879,90 €	22.264.295,42 €	22.405.253,88 €	22.629.407,43 €	22.853.701,92 €	23.147.508,08 €	23.335.101,10 €	23.586.252,12 €	23.783.754,64 €	24.018.088,03 €
2.116.685,69 €	2.157.693,07 €	2.199.110,67 €	2.236.691,57 €	2.266.587,90 €	2.334.439,55 €	2.365.535,50 €	2.262.941,54 €	2.285.570,75 €	2.314.751,32 €	2.351.510,11 €	2.354.875,21 €	2.379.575,86 €	1.401.898,80 €
23.217.342,56 €	23.513.963,79 €	23.684.215,37 €	23.821.057,22 €	24.230.267,89 €	24.468.721,01 €	24.645.899,29 €	24.892.348,17 €	25.141.271,67 €	25.462.253,37 €	25.686.611,21 €	25.903.017,33 €	26.163.108,10 €	25.419.674,84 €
45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%	45,02%
10.453.537,66 €	10.585.986,50 €	10.663.455,67 €	10.769.240,01 €	10.874.892,61 €	11.015.820,00 €	11.095.576,35 €	11.206.525,25 €	11.319.600,50 €	11.462.108,47 €	11.548.104,37 €	11.661.565,45 €	11.774.185,67 €	9.842.027,46 €
54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%	54,98%
12.765.004,90 €	12.927.977,29 €	13.021.981,50 €	13.151.797,32 €	13.283.215,24 €	13.452.901,01 €	13.550.109,02 €	13.685.813,03 €	13.827.671,16 €	13.996.146,95 €	14.100.500,85 €	14.241.511,91 €	14.383.937,63 €	8.477.847,23 €
232.179,43 €	235.139,84 €	236.842,25 €	239.200,57 €	241.602,88 €	244.687,25 €	246.458,88 €	248.921,48 €	251.412,72 €	254.422,53 €	256.486,51 €	259.030,77 €	261.621,08 €	154.198,75 €
1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	771,59 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
$23.102,36	$23.796,05	$24.509,93	$25.245,23	$26.002,58	$26.782,66	$27.586,14	$28.413,73	$29.266,14	$30.144,12	$31.048,44	$31.979,90	$32.939,29	$16.232,11
21.336,24 €	21.825,59 €	22.480,72 €	22.156,19 €	23.649,89 €	24.566,10 €	25.361,70 €	26.265,32 €	26.845,18 €	27.696,48 €	28.477,93 €	29.311,25 €	30.212,23 €	17.430,89 €
10.197.846,04 €	10.327.495,28 €	10.401.885,15 €	10.505.566,65 €	10.610.174,49 €	10.745.241,83 €	10.822.551,57 €	10.930.124,71 €	11.039.058,88 €	11.179.506,89 €	11.258.834,71 €	11.371.876,75 €	11.485.022,11 €	6.766.436,62 €
10.197.846,04 €	10.327.495,28 €	10.401.885,15 €	10.505.566,65 €	10.610.174,49 €	10.745.241,83 €	10.822.551,57 €	10.930.124,71 €	11.039.058,88 €	11.179.506,89 €	11.258.834,71 €	11.371.876,75 €	11.485.022,11 €	6.766.436,62 €
20.390.692,11 €	20.655.390,55 €	20.803.770,31 €	21.011.133,30 €	21.220.348,98 €	21.490.483,64 €	21.644.845,14 €	21.860.248,41 €	22.078.037,87 €	22.358.013,68 €	22.517.668,42 €	22.743.752,51 €	22.970.044,27 €	13.532.872,24 €
12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
2.446.883,04 €	2.481.014,21 €	2.496.905,40 €	2.521.144,91 €	2.546.418,08 €	2.579.375,85 €	2.598.254,26 €	2.624.177,53 €	2.649.836,27 €	2.682.776,02 €	2.702.160,30 €	2.729.701,81 €	2.756.405,31 €	1.623.464,67 €

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tabiosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	3,50%	4,00%	4,50%
İndirgeme oranı	11,50%	12,00%	12,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	142.788.906,58 €	136.911.448,38 €	131.425.163,16 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	142.790.000,00 €	136.910.000,00 €	131.430.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺4.020.078.875,97	₺3.854.604.917,81	₺3.700.144.043,61
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺4.020.080.000,00	₺3.854.600.000,00	₺3.700.140.000,00

MENT PARK GRINE

Dönem	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Faydalanılan Kısa Vade Ora Bedeli	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Faizlerden Dolayı Fiili Ödeme	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sözleşme Vergisi Bedeli	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ora Ödeme Bedeli	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ana Kira Bedeli (-)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Ana Kira Bedeli (-)	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Net Gelir Toplamı	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Nakit Akışı	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
İndirgeme Oranı	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
İndirgenmiş Nakit Akışı	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
5.983.145,34 €	6.042.976,79 €	6.103.406,56 €	6.164.440,63 €	6.226.085,03 €	6.288.345,88 €	6.351.229,34 €	6.414.741,64 €	6.478.889,05 €	6.543.677,94 €	6.609.114,72 €	6.675.205,87 €	6.741.957,90 €	6.809.377,51 €
2.321,75 €	2.351,40 €	2.366,42 €	2.392,11 €	2.416,00 €	2.446,87 €	2.464,59 €	2.489,23 €	2.514,12 €	2.546,23 €	2.564,66 €	2.591,21 €	2.616,23 €	1.541,59 €
1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	1.325,64 €	771,59 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
$23.102,96	$23.796,05	$24.509,93	$25.245,23	$26.002,58	$26.782,66	$27.586,14	$28.413,73	$29.266,54	$30.144,12	$31.048,44	$31.979,90	$32.939,29	$16.232,11
21.190,24 €	21.825,95 €	22.480,73 €	23.155,15 €	23.849,80 €	24.565,30 €	25.302,29 €	26.061,32 €	26.843,16 €	27.648,46 €	28.477,91 €	29.332,25 €	30.212,22 €	17.630,69 €
5.958.307,71 €	6.017.473,81 €	6.077.231,78 €	6.137.567,74 €	6.198.493,57 €	6.260.008,08 €	6.322.136,86 €	6.384.865,44 €	6.448.206,53 €	6.512.157,62 €	6.576.746,51 €	6.641.957,68 €	6.707.803,87 €	6.789.431,24 €
5.958.307,71 €	6.017.473,81 €	6.077.231,78 €	6.137.567,74 €	6.198.493,57 €	6.260.008,08 €	6.322.136,86 €	6.384.865,44 €	6.448.206,53 €	6.512.157,62 €	6.576.746,51 €	6.641.957,68 €	6.707.803,87 €	6.789.431,24 €
10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1.236.356,29 €	1.135.131,16 €	1.042.176,14 €	956.839,15 €	878.488,56 €	806.551,63 €	740.505,82 €	679.886,51 €	624.191,90 €	573.074,96 €	526.144,39 €	483.055,76 €	443.495,10 €	408.083,64 €

Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1$)	₺25,8231
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	₺28,1540

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (€)	54.430.595,20 €	52.061.813,01 €	49.861.971,18 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	54.430.000,00 €	52.060.000,00 €	49.860.000,00 €
Bugünkü Değer (TL)	₺1.532.438.977,15	₺1.465.748.283,45	₺1.403.813.936,47
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺1.532.440.000,00	₺1.465.750.000,00	₺1.403.810.000,00

Kira Değer Analizi			
Risksiz Getiri Oranı	8,00%	8,00%	8,00%
Risk Primi	1,50%	2,00%	2,50%
İndirgeme oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Bugünki Kira Değeri(€)	2.341.708,80 €	2.453.160,00 €	2.330.827,49 €
Yaklaşık Bugünkü Kira Değeri (€)	2.340.000,00 €	2.450.000,00 €	2.330.000,00 €
Bugünkü Kira Değeri (TL)	₺65.880.360,00	₺68.977.300,00	₺65.598.820,00
Yaklaşık Bugünkü Değeri (TL)	₺65.880.000,00	₺68.980.000,00	₺65.600.000,00

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NİHAİ DEĞER DETAYI	
Gelir İndirgeme Analizi İle Tespit Edilen Piyasa Değeri	136.910.000,00 €
Direk Kapitalizasyon Analizi ile Tespit Edilen Piyasa Değeri	52.060.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen Değeri	94.485.000,00 €
Döviz Kuru 26.06.2023 TCMB (1€)	28,1540 ₺
Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺2.660.130.690,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı Piyasa Değeri:	₺2.660.130.000,00
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (€)	2.450.000,00 €
Taşınmazın Nihai Olarak Tespit Edilen 6 Aylık Kira Değeri (TL)	₺68.977.300,00
Yaklaşık Türk Lirası Karşılığı 6 Aylık Kira Değeri	₺68.980.000,00

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 26.06.2023 tarih, saat 15:30 itibariyle geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri 94.485.000 Avro, yaklaşık **2.660.130.000,00** TL'dir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Kira geliri üzerinden yapılan indirgenmiş nakit akışı projeksiyonuna göre taşınmazın kira değeri tespit edilmiş ve söz konusu kira değeri üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda tespit edilmiştir. Bu hesaba göre otelin yıllık kira geliri 4.900.000 Avro, yaklaşık 137.960.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır. Üzerinde herhangi bir proje geliştirme çalışması yoktur.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun en etkin ve verimli durumu olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Gelir yöntemi ile ilgili olarak doğrudan kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışları projeksiyonları kullanılmıştır. Söz konusu varlığın Otel olması ve fiilen işletilmesi, direkt gelir getirici bir mülk sınıfında olması sebebi ile nihai değer takdiri gelir yöntemi esasına göre indirgenmiş nakit akışları projeksiyonlarından elde edilen sonuç esas kabul edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler –SWOT Analizi

Δ Olumlu Özellikler

- Oteldeki konaklama ünitelerinin çoğunluğunun deniz manzarasından yararlanması
- Tesisin üst düzey işçilik ve malzeme kalitesi ile inşa edilmiş olması
- Tesisin ilk dönemden itibaren doluluk oranının yüksek olması
- Kıyı cepheli olması
- Üst düzey gelir grubundaki müşteri kitlesine hitap etmesi

Δ Olumsuz Özellikler

- Alternatif otellerin bulunması

Δ Fırsatlar

- Bölgenin marka değerinin olması

Δ Tehditler

- Ekonomik gelişmelerdeki olumsuz tablonun kur dalgalanmalarıyla devam etme olasılığı

6.3 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.5 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

6.7 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.8 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel Maliye Hazinesi'ne ait olup 49 yıllığına üst hakkı kurulmuş otel tesisi vardır. Üst hakkına ilişkin incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği görülmektedir. Söz konusu sözleşmeye göre üs hakkının devredilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Üst hakkı 01.08.2003 tarihinde başlayıp, 31.07.2052 tarihinde sona erecektir. Kurulan üst hakkına karşılık tesisin inşaatına başlanması proje onay tarihinden itibaren bir ay, inşaatın tamamlanması ise 3 yıl 4 ay olmak üzere tesisin hizmete alınacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşmeye göre; 'Yıllık kira bedeli birinci yıl 8.790 USD/yıl, ikinci ve müteakip yılların kira bedeli 63/93 sayılı yasa ve bu yasa altında yapılan tüzükte yer alan 0. Madde kuralları uyarınca her yıl bir önceki yıla oranla %3 artırılacaktır.'

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.9 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"in 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi **(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca değerleme konusu "üst hakkı" nın maliki Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş olup Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 28. Maddesinin "d" bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin "Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75'ini oluşturması" ve "Ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'u aşmaması hususu gayrimenkul değerleme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.'nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "iştirak" olarak, ya da ana taşınmaz üzerinde tesis edilmiş üst hakkının "gayrimenkule dayalı hak" olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Girne Kazası, Karaoğlanoğlu Kasaba veya Köyü, Kuzguncuk Mevkii, XII Pafta, 10 E1 E2 Plan No, 91/5 Parsel No'lu, 30 dönüm, 1 evlek, 2000 ayakkare büyüklüğünde (40.654,37 m²) yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan 5 yıldızlı otel. İle ilgili 'Üst Hakkı'nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Gelir Yöntemi'ne göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.660.130.000,00 TL** ve Yazıyla **İkimilyaraltıyüzaltmışmilyonyüzotuzbin Türk Lirası'dır.**

Taşınmazın yıllık kira bedeli: **137.960.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Nihai Değer	
Rapor Tarihi	**27.06.2023**
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	2.660.130.000,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	3.138.953.400,00 ₺
Taşınmaz Değeri (KDV Hariç)	94.485.000,00 €
Taşınmaz Değeri (KDV Dahil)	111.492.300,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	137.960.000,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	162.792.800,00 ₺
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	4.900.000,00 €
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	5.782.000,00 €

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Alış Kuru 1$:25,8231 TL ve 1Avro: 28,1540 TL'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404213	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri